

Fichetechnique

COMMANDE N° 11-028

AGDEX 812

MAI 2011

Les servitudes de conservation permettent aux propriétaires fonciers de préserver le patrimoine agricole et la biodiversité de leurs terres tout en profitant des avantages de crédits d'impôt. La présente fiche technique traite des questions juridiques et fiscales entourant la mise en place et le maintien d'une servitude de conservation des terres agricoles.

SERVITUDES DE CONSERVATION DES TERRES AGRICOLES

Une servitude de conservation est un accord conclu entre un organisme de conservation et un propriétaire foncier précisant les usages permis et restreints sur la terre. L'accord est inscrit sur le titre de propriété, énonce les modalités de la servitude et est conservé par un organisme de conservation qui en surveille l'application. Ce dernier peut être un organisme fédéral, provincial ou municipal, un organisme de conservation indépendant sans but lucratif ou encore une fiducie foncière.

L'accord précise les restrictions imposées aux utilisations futures de la terre, le processus de surveillance de l'accord par l'organisme de conservation, les droits que conserve le propriétaire foncier après la mise en place de la servitude, la contrepartie que l'organisme de conservation aura versée au propriétaire foncier pour l'accord, le cas échéant (p. ex., indemnité) et la marche à suivre pour modifier l'accord.

Une servitude de conservation des terres agricoles est également un outil de planification successorale. En effet, elle constitue un accord formel qui prévoit les fins auxquelles une terre peut être utilisée par les générations futures. Les propriétaires fonciers peuvent décider de placer une servitude de conservation sur leur terre parce qu'ils veulent s'assurer que les caractéristiques écosensibles ou la terre agricole de leur bien-fonds seront protégées après la vente ou la cession de celui-ci;

ils peuvent également être motivés par les crédits d'impôt ou les avantages relatifs à la planification successorale.

La signature d'une servitude de conservation est une décision personnelle que prend volontairement un propriétaire foncier. Il est important de faire participer les membres de la famille à la discussion lorsque vient le temps de prendre cette décision pour s'assurer que les restrictions prévues dans la servitude et leurs effets sur les utilisations futures de la ferme et sur la valeur marchande du bien-fonds sont acceptés.

ENTENTE DE CONSERVATION

Restrictions quant aux utilisations futures du sol

La section qui suit précise les restrictions relatives à l'utilisation du sol après la mise en place de la servitude, qui peut s'appliquer à la totalité ou à une partie seulement du bien-fonds. Les restrictions peuvent :

- porter sur l'aménagement futur;
- interdire le lotissement du bien-fonds;
- prévoir les utilisations précises de la terre (p. ex., usages agricoles uniquement);
- interdire l'enlèvement de certaines espèces végétales dans certaines zones naturelles désignées.

Il est important de souligner qu'une servitude de conservation est une entente négociée et non une restriction réglementée. En général, le propriétaire foncier rencontre l'organisme de conservation pour diviser le bien-fonds en différentes zones afin de refléter les utilisations futures de la terre. Ces zones peuvent comprendre :

- les zones résidentielles, auxquelles le propriétaire foncier n'imposerait aucune restriction;
- les zones agricoles, où la terre est réservée à des fins agricoles;

- les zones naturelles, où l'utilisation du sol est assujettie à plus de restrictions pour la protection des caractéristiques écosensibles.

Les servitudes de conservation des terres agricoles n'entravent pas les pratiques agricoles normales. L'organisme de conservation et le propriétaire foncier établissent une relation de travail pour s'assurer que les servitudes n'imposent pas de restrictions indues aux activités agricoles.

Entente d'inspection des lieux

La section qui suit précise les inspections que l'organisme de conservation est autorisé à faire pour assurer le respect de l'accord.

Les dispositions sur l'inspection peuvent prévoir :

- les modalités d'inspection du bien-fonds : points d'accès, jours et heures où l'accès est permis;
- les critères de mesure;
- l'accès au rapport d'inspection par le propriétaire foncier.

Encore une fois, il est important de souligner que le cadre d'inspection est négocié entre le propriétaire foncier et l'organisme de conservation. Un rapport de référence est élaboré pendant la mise en place de la servitude pour jeter les bases de l'inspection future du bien-fonds. Généralement, l'organisme de conservation fera une inspection une fois par année.

L'entente comprend également des dispositions prévoyant la cession de la servitude à un autre organisme de conservation dans l'éventualité où l'organisme initial est incapable de remplir son rôle.

GENRES DE SERVITUDES

Servitudes de conservation : Les agriculteurs peuvent préserver la valeur agricole et naturelle de leur bien-fonds tout en demeurant propriétaires en faisant don d'une servitude de conservation à un organisme de conservation enregistré pour limiter les activités sur la terre désignée. Les agriculteurs demeurent propriétaires du bien-fonds et peuvent le vendre à une tierce partie, mais l'utilisation du sol par les propriétaires actuels et futurs propriétaires sera limitée par les modalités prévues dans la servitude de conservation. Cela peut avoir un effet sur le prix de vente futur du bien-fonds.

Servitudes de conservation avec intérêt résiduel : Les propriétaires fonciers peuvent faire don de leur bien-fonds et de leur servitude de conservation à un

organisme admissible tout en conservant le droit d'utiliser la terre et d'y vivre durant toute leur vie ou de désigner des personnes, p. ex., leurs enfants, qui y vivront durant toute leur vie.

Servitudes de conservation avec pleine propriété : Les propriétaires fonciers qui souhaitent protéger leur bien-fonds contre le développement peuvent en céder la propriété et une servitude de conservation à un organisme de conservation.

Servitudes de conservation avec reçu de don pour une partie de la valeur : Les propriétaires fonciers peuvent recevoir une indemnité financière d'un organisme de conservation pour une partie de la valeur de la servitude, ce qui aura des répercussions fiscales. Il est permis de recevoir un reçu de don pour une partie de la valeur si :

- la cession du bien-fonds est volontaire et le bien-fonds cédé a une valeur vérifiable;
- l'organisme de conservation est admissible au don;
- tout avantage que reçoit ou obtient le propriétaire foncier est identifié et sa valeur est vérifiable;
- l'intention du propriétaire foncier d'enrichir le bénéficiaire du don est claire.

Le propriétaire foncier est réputé avoir eu l'intention d'enrichir l'organisme de conservation lorsque la valeur de l'avantage qu'il reçoit ne dépasse pas 80 % de la juste valeur marchande du bien-fonds cédé. Lorsque la valeur de l'avantage au propriétaire foncier dépasse 80 % de la juste valeur marchande du bien-fonds cédé, un don serait reconnu uniquement dans des circonstances exceptionnelles lorsque le propriétaire foncier convainc le ministre fédéral du Revenu que la cession a été faite dans le but de faire un don.

PROGRAMMES DE SERVITUDE DE CONSERVATION

Tous les genres de servitudes de conservation ont des répercussions fiscales. Les propriétaires fonciers sont considérés comme des « donateurs », qui cèdent leur « intérêt » dans leur bien-fonds à un organisme de conservation en vertu d'une servitude. L'organisme de conservation détient ensuite la valeur de la servitude et délivre habituellement un reçu fiscal au propriétaire foncier pour le don. Les dons de servitudes de conservation entrent dans deux catégories de base : le Programme des dons écologiques et les autres programmes relatifs aux servitudes de conservation.

Programme des dons écologiques

Le Programme des dons écologiques (PDE) est administré par Environnement Canada de concert avec des dizaines de partenaires, dont des ministères fédéraux, des gouvernements provinciaux, des administrations municipales et des ONG environnementales.

Les propriétaires fonciers qui ont des servitudes autorisées en vertu de ce programme sont admissibles à des incitatifs fiscaux, dont les suivants :

- Élimination du gain en capital imposable réalisé par la cession de la servitude ou du bien-fonds.
- Aucune limite de revenu pour le calcul du crédit d'impôt ou de la déduction fiscale. (Cependant, les crédits d'impôt sont des crédits d'impôt non remboursables et ne peuvent pas être plus élevés que le montant nécessaire pour réduire l'impôt fédéral à payer. Les crédits d'impôt qui restent peuvent être reportés sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans.)
- La valeur du don est attestée par le gouvernement du Canada.

Pour qu'un propriétaire foncier puisse bénéficier de tous les avantages fiscaux d'un don fait dans le cadre du Programme des dons écologiques, le ministre de l'Environnement du Canada ou un mandataire désigné doit avoir attesté que la terre ou la servitude donnée est écosensible selon des critères nationaux et provinciaux spécifiques avant que la terre ou la servitude ne soit incluse dans le Programme des dons écologiques.

Les terres écosensibles sont des zones ou des sites qui contribuent ou, à l'avenir, pourraient contribuer considérablement à la conservation de la biodiversité et du patrimoine environnemental du Canada.

Le ministre de l'Environnement détermine la valeur du don écologique en fonction de l'évaluation d'un évaluateur de terrains certifié avant que la terre ou la servitude ne soit donnée. Le crédit d'impôt correspond à la différence entre les valeurs de la terre avant et après la servitude.

Une fois que la terre est déclarée écosensible et que l'évaluation est attestée par Environnement Canada, le propriétaire foncier reçoit un certificat qui lui donne accès à des avantages fiscaux spécifiques :

- Les entreprises donatrices déduisent directement de leur revenu imposable la valeur totale de leur don.

- Les particuliers utilisent la valeur de leur don pour calculer un crédit d'impôt fédéral non remboursable. Ce crédit est calculé selon un taux de 15 % pour la première tranche de 200 \$ du total des dons faits par un particulier au cours d'une année, et de 29 % pour le solde.
- Une réduction de l'impôt fédéral à payer signifie aussi une réduction de l'impôt provincial.
- Contrairement aux autres dons de bienfaisance, il n'y a aucune limite au montant des dons écologiques admissibles à la déduction ou au crédit qui sont faits au cours d'une même année.
- Toute portion inutilisée d'un don peut être reportée sur une période allant jusqu'à cinq ans.
- Les personnes qui cèdent des biens en immobilisation, comme une terre, peuvent réaliser un gain en capital, dont une portion est imposable, si le prix obtenu au moment de la cession dépasse le prix de base rajusté du bien-fonds (habituellement le prix d'achat original de la terre). Ce gain représente généralement la valeur acquise par un bien en immobilisation pendant que le propriétaire le détenait. Pour la plupart des dons, la portion imposable est fixée à 50 % du gain en capital; toutefois, elle est de 0 % dans le cas des dons écologiques.

Il est important de noter que les terres agricoles peuvent être incluses dans un don écologique approuvé parce que l'évaluation s'applique à tout le bien-fonds, pas seulement à l'habitat naturel. Une ferme qui comprend des terres humides ou une terre à bois importantes peut être approuvée en raison de l'importance écologique de cet habitat, mais l'approbation s'applique à tout le bien-fonds.

Il importe également de souligner que le propriétaire foncier peut décider d'arrêter de participer au programme à tout moment avant l'attestation finale.

Responsabilités des propriétaires fonciers en vertu du Programme des dons écologiques

Pour préserver et protéger la biodiversité et le patrimoine environnemental de la terre, les propriétaires fonciers sont tenus de sauvegarder les caractéristiques écosensibles de leur bien-fonds en utilisant la terre en conformité avec la servitude.

Ils doivent également obtenir la permission d'Environnement Canada avant de céder la propriété de la terre ou de modifier l'utilisation du sol.

Tableau 1. Mesures possibles pour protéger la terre

Calcul	Don PDE - Reçu de don pour une partie de la valeur	Dons non PDE - Pleine propriété	Dons PDE - Pleine propriété
Juste valeur marchande attestée	200 000 \$	200 000 \$	200 000 \$
NOTA : La juste valeur marchande attestée d'un don inconditionnel correspond généralement à sa juste valeur marchande courante évaluée. La valeur du don écologique doit être attestée par le ministre de l'Environnement.			
Juste valeur marchande de la terre	200 000 \$	200 000 \$	200 000 \$
Argent reçu	- 50 000 \$	0	0
Reçu de don	150 000 \$	200 000 \$	200 000 \$
Juste valeur marchande de la terre	200 000 \$	200 000 \$	200 000 \$
Coût initial de la terre	- 100 000 \$	- 100 000 \$	- 100 000 \$
Gain en capital	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$
Gain en capital imposable	12 500 \$*	50 000 \$	0 \$
NOTA : Dans le cas des ventes et des dons non écologiques, 50 % du gain en capital est imposable.			
* Dans le cas des dons assortis d'un reçu pour une partie de la valeur, 50 % de la partie du gain en capital attribuable à l'argent reçu est imposable (50 000 \$ x 50 %). Il n'y a pas de gain en capital imposable dans le cas d'un don fait dans le cadre du Programme des dons écologiques avec pleine propriété.			

Les propriétaires fonciers qui souhaitent faire don de leur terre ou d'une servitude par l'entremise du Programme des dons écologiques peuvent communiquer avec le personnel responsable du programme à Environnement Canada ou avec un organisme bénéficiaire admissible, comme une fiducie foncière enregistrée ou une municipalité.

Autres programmes relatifs aux servitudes de conservation

Les propriétaires fonciers souhaitant placer une servitude de conservation de leurs terres agricoles qui ne sont pas admissibles au Programme des dons écologiques ou ne veulent pas y participer peuvent participer à un programme offert par un organisme de conservation comme Ontario Farmland Trust.

Ils peuvent communiquer directement avec l'organisme de conservation pour négocier une servitude qui conviendra aux deux parties. Il est important de vérifier si la fiducie foncière ou l'organisme environnemental est enregistré comme organisme de bienfaisance avant de conclure une servitude. On recommande également aux propriétaires fonciers d'obtenir des conseils juridiques et fiscaux avant de conclure une quelconque entente.

Bien que ces programmes soient moins contraignants que le Programme des dons écologiques, ils comportent certains inconvénients. Les propriétaires fonciers qui concluent un accord dans le cadre d'un autre programme que le Programme des dons écologiques peuvent être

assujettis à un impôt sur les gains en capital réalisés à la vente ou à la cession d'une terre ou d'une servitude.

Le tableau 1 illustre les répercussions fiscales de certaines formes de servitude. Ces renseignements sont présentés en guise d'illustration uniquement. Pour de plus amples renseignements sur les effets d'un don écologique du point de vue de l'impôt fédéral, provincial ou foncier, consulter les lois fédérales et provinciales pertinentes qui régissent l'impôt sur le revenu, ou votre conseiller professionnel.

Pour un complément d'information sur les programmes de servitude de conservation visant à protéger les terres agricoles, communiquer avec Ontario Farmland Trust à www.ontariofarmlandtrust.ca.

Pour un complément d'information sur le Programme des dons écologiques, communiquer avec Environnement Canada à www.ec.gc.ca.

Cette fiche technique a été rédigée par Jennifer Stevenson, chargée de programme, finances d'entreprise, Direction du développement de l'agriculture, MAAARO, Guelph. L'auteure tient à remercier Dawn Laing, coordonnatrice régionale, Environnement Canada, Glenn Fox, professeur à l'Université de Guelph, et Bruce Mackenzie d'Ontario Farmland Trust pour l'aide qu'ils ont apportée en fournissant l'information et en révisant cette fiche technique.

La présente fiche technique est uniquement un document d'information générale qui ne fournit pas de conseils sur des situations particulières. Même si on y trouve des renseignements sur les aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location, elle ne saurait tenir lieu d'interprétation ni de résumé de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ni de la loi portant sur les modalités de location de terres agricoles. Le gouvernement de l'Ontario décline toute responsabilité envers quiconque s'en servirait ainsi. Un contrat de location de terre ne doit être signé qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

NOTES PERSONNELLES

NOTES PERSONNELLES



POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 11-027)

Centre d'information agricole :
1 877 424-1300
Courriel : ag.info.omafra@ontario.ca
Bureau régional du Nord de l'Ontario :
1 800 461-6132

www.ontario.ca/maaaro

